Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.:

Fue constituida el 13 de septiembre del 2007 en la ciudad de Quito, Ecuador, durante el 2008 cambió su domicilio a la ciudad de Guayaquil. Su objeto social, entre otros, es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. El activo más importante de la Compañía lo constituye los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso Mercantil Girasol II.

RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2010, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2010, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2010, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2009.

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2009 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 30 de Noviembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Derechos Fiduciarios: Se registraron inicialmente según el valor entregado en calidad de aportes y se ajustan según el patrimonio autónomo vigente a la fecha en que se reporta, el ajuste proveniente de esta actualización se registra contra la cuenta patrimonial "reservas".

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

A.- Inversiones a Largo Plazo

Derechos Fiduciarios

Cuentas	Saldo al
	31-12-11
Derechos fiduciarios	2,420,596.17
Total	\$ 2,420,596.17

Corresponden a los Derechos Fiduciarios en Fideicomiso GIRASOL II.

B.- Cuentas por Cobrar Fideicomiso Girasol II

Cuentas		Saldo al
		31-12-11
Cuentas por Cobrar	(1)	296,198.66
Otras por Cobrar	(2)	8,070.16
Otros	(3)	15,125.94
Total		\$ 319,394.76

(1) Corresponde a valores generados por la emisión de obligaciones entregados al Fideicomiso Girasol II, el cual esta respaldado por Contratos de Muto Acuerdo y Pagaré, para que el Fideicomiso destine los recursos a la financiación de las obras del proyecto inmobiliario "Girasol II" que se ejecutan a través de este.

Los Contratos contienen tablas de amortización para el pago de la deuda en cuotas mensuales con interés del 9.25% y 9.15% anual.

No Pago	Días	Capital	Interés	Cuota	Saldo	Pagos	Tasa
0	0				538,292.86	16/01/2009	
1	90	48,935.71	12,448.02	61,383.74	489,357.15	16/04/2009	9.25%
2	181	48,935.71	11,442.12	60,377.84	440,421.43	16/07/2009	9.25%
3	273	48,935.71	10,411.07	59,346.79	391,485.72	16/10/2009	9.25%
4	365	48,935.71	9,254.29	58,190.00	342,550.00	16/01/2010	9.25%
5	455	48,935.71	7,921.47	56,857.18	293,614.29	16/04/2010	9.25%
6	546	48,935.71	6,865.27	55,800.99	244,678.57	16/07/2010	9.25%
7	638	48,935.71	5,783.93	54,719.64	195,742.86	16/10/2010	9.25%
8	730	48,935.71	4,627.14	53,562.86	146,807.14	16/01/2011	9.25%
9	820	48,935.71	3,394.92	52,330.63	97,871.43	16/04/2011	9.25%
10	911	48,935.71	2,288.42	51,224.14	48,935.71	16/07/2011	9.25%
11	1003	48,935.71	1,156.79	50,092.50	-	16/10/2011	9.25%

Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

B.- Cuentas por Cobrar Fideicomiso Girasol II CONTINUACIÓN...

No Pago	Días	Capital	Interés	Cuota	Saldo	Pagos	Tasa
0	0				583,336.78	16/01/2009	
1	90	53,030.62	13,343.83	66,374.45	530,306.16	16/04/2009	9.15%
2	181	53,030.62	12,265.54	65,296.16	477,275.55	16/07/2009	9.15%
3	273	53,030.62	11,160.29	64,190.91	424,244.93	16/10/2009	9.15%
4	365	53,030.62	9,920.26	62,950.88	371,214.31	16/01/2010	9.15%
5	455	53,030.62	8,491.53	61,522.14	318,183.70	16/04/2010	9.15%
6	546	53,030.62	7,359.32	60,389.94	265,153.08	16/07/2010	9.15%
7	638	53,030.62	6,200.16	59,230.78	212,122.47	16/10/2010	9.15%
8	730	53,030.62	4,960.13	57,990.75	159,091.85	16/01/2011	9.15%
9	820	53,030.62	3,639.23	56,669.84	106,061.23	16/04/2011	9.15%
10	911	53,030.62	2,453.11	55,483.72	53,030.62	16/07/2011	9.15%
11	1003	53,030.62	1,240.03	54,270.65	0.00	16/10/2011	9.15%

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.
SALDO POR COBRAR AL FIDEICOMISO

SALDO ACTUAL **CAPITAL**
301,666.67

Porción corriente: 301,666.67

Porción L/P: -

(2) Este comprende a valores por cobrar generados en el transcurso del 2009 como lo siguiente:

Fecha	Detalle	US\$
30/04/2009	Pago obligaciones y cobro cuotas al FGD	1,554.01
17/07/2009	Dif. en pago a obligacionistas y cobro cuota 2 de tablas d amortizacion 101966.33-103333.33 y 237...	1,236.50
31/10/2009	Abono cuota 3 y pago obligaciones cuota 4	940.61
31/12/2009	F 4 - REEMBOLSO DE GASTOS POR EMISION DE OBLIGACIONES	4,339.04
		8,070.16

(3) Corresponde a los Intereses generados por cobrar a Fideicomiso del 9.25% y 9.15% anual, el cual esta respaldado por Contratos de Muto Acuerdo y Pagaré, para que el Fideicomiso destine los recursos a la financiación de las obras del proyecto inmobiliario "Girasol II" que se ejecutan a través de este. (Ver cuadro de amortización punto (1)).

C.-Anticipo Impuesto a la Renta

Cuentas		Saldo al
Anticipo IR	(1)	31-12-11
Total		10,432.71
		\$ 10,432.71

Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

C.-Anticipo Impuesto a la Renta CONTINUACIÓN...

(1) Corresponde a crédito tributario de impuesto a la renta generado por los años 2008 a 2010, a favor de compañía Girasoldos S.A.:

Años	US\$
2008	507.00
2009	5,119.32
2010	4,806.39
TOTAL	10,432.71

D.- Caja y Equivalentes de Caja

La compañía mantiene cuentas corrientes en:

Banco	Saldo al 31-12-11
Banco Pacifico cta. cte. 07215592	33.88
TOTAL	\$33.88

E.-Cuentas por Pagar Fideicomiso Girasol II

Cuentas	Saldo al 31-12-11
Cuentas por Pagar Fideicomiso (1)	25,543.88
Total	\$ 25,543.88

(1) Corresponde a otros valores distintos al pago de intereses del contrato a mutuo pagados por el Fideicomiso Girasol II, a favor de compañía Girasoldos S.A. tales como:

FECHA	MEMO	US\$
30/09/2009	ANTICIPO IR, PAGADO POR EL FGD	2,559.66
30/09/2009	CONTRIBUCION A LA SUPER, PAGADO POR EL FGD	3,011.44
23/12/2009	ANTICIPO SUELDO PAGADO POR CUENTA DE GD POR PARTE DLE FGD (TRANSF)	200.00
31/12/2009	CONTRIBUCION A A SUPER AÑO 2008(PAGADO POR FGD)	1,855.91
31/01/2010	REG. PAGO NÓMINA DIC-09	358.00
31/01/2010	AJUSTE CUENTAS POR CIERRE ENERO 2010 SEGÚN INSTRUCCIONES C.CASTILLO	63.19
30/04/2010	REG. PAGO APORTES MES MARZO SGN. SOPORTE ADJUNTO	51.60
30/04/2010	REG. PAGO ROL DE ENERO Y PARTE DE FEB DE 2010	250.00
30/04/2010	REG. PAGO ROL DE MAR Y SALDO DE FEB 2010	322.05
30/04/2010	REG. PAGO UTILIDADES 2009 A TRABAJADORES	95.41
30/04/2010	REG. PAGO UTILIDADES 2009 A ACCIONISTAS	2,027.50
30/04/2010	REG. PAGO UTILIDADES 2009 A TRABAJADORES	381.65
31/05/2010	ENRIQUE JERVIS TRANSFERENCIA PARA TRÁMITES SOCIETARIOS EN QUITO	100.00
30/06/2010	REG. PAGO PLANILLA MES DE MAYO 2010	51.60
31/07/2010	REG. PRIMER ANTICIPO IMPTO. RTA. 2010	2,741.11

Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

31/08/2010	REG. APORTES AL IESS PAGADOS POR FIDEICOMISO INTERESES	104.92
30/09/2010	REG. SEGUNDO ANTICIPO IMPTO. RTA. 2010	2,741.11
30/09/2010	REG. CONTRIBUCIÓN SIC 2010	2,678.71
31/01/2011	REG. PAGO INTERÉS DIRECTO A OBLIGACIONISTAS A TRAVES DE FGD	113.72
31/01/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES DICIEMBRE 2010	51.60
28/02/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES ENERO 2011	56.76
31/03/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES FEBRERO 2011	56.76
30/04/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES MARZO 2011	56.76
31/05/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES ABRIL 2011	56.76
30/06/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES MAYO 2011	56.76
15/07/2011	REG. PAGO INTERÉS DIRECTO A OBLIGACIONISTAS A TRAVES DE FGD	865.00
31/07/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES JUNIO 2011	56.76
20/10/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES JULIO A SEPTIEMBRE 2011	176.08
24/11/2011	REG. ABONO A LA DEUDA C ARLOS PINOS	1,000.00
01/12/2011	REG. ABONO A LA DEUDA C ARLOS PINOS	2.25
31/12/2011	REG. ABONO A LA DEUDA C ARLOS PINOS	1,000.00
31/12/2011	REG. PAGO PLANILLA IESS MES DE OCTUBRE	60.33
31/12/2011	PAGO DE CONTRIBUCION SUPERINTENDENCIA	<u>2,340.48</u>
		25,543.88

F.-Cuentas por Pagar Emisión de Obligaciones

Cuentas	Saldo al 31-12-11
Emisión de Obligaciones (Capital) (1)	301,666.67
Emisión de Obligaciones (Interés) (2)	<u>10,975.04</u>
Total	\$ 312,641.71

(1) Corresponden a valores por pagar a los obligacionistas por concepto de la emisión.

CAPITAL	
CFN	75,000.00
CFN	75,000.00
SEGUROS S	16,666.67
IESS	62,500.00
IESS	10,000.00
FCPN	62,500.00
	301,666.67

Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A.
Notas a Los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

SALDO POR PAGAR A OBLIGACIONISTAS

	<u>CAPITAL</u>	<u>DESMATERIAL</u>	<u>MATERIAL</u>
SALDO	301,666.67	150,000.00	151,666.67

Porción corriente: 301,666.67

Porción L/P: -

(2) Corresponde a los valores por intereses vencidos a Diciembre 31 de 2011.

G.- Cuentas por Pagar - Proveedores:

	Beneficiario	Monto	
Enlace		1,995.00	100%
Total		\$1,995.00	100%

H.- Pasivos Acumulados:

	Beneficiario	Monto
Vacaciones		204.63
Rol por Pagar		2,563.92
Beneficios Sociales		181.26
Aportes IESS por Pagar		113.52
		\$3,067.85

I.- Ingresos:

La compañía presentó ingresos por \$ 17,316.13, los que corresponden al cobro de interés por Contratos de Mutuo Acuerdo celebrado con el Fideicomiso Girasoldos.

J.- Gastos Intereses Emisión de Obligaciones:

La compañía presentó gasto por \$ 15,825.99 que corresponden al interés generado por la primera Emisión de Obligaciones Girasoldos, autorizado por Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 08-G-IMV-0005899 el 4 de septiembre del 2008.